

□記事：最優先整備路線の今後の進め方について、担当課について、路線別説明会の開催結果

本号は、まちの骨格道路最優先整備路線の整備に向けた今後の進め方と、担当課について、路線別説明会の開催結果についてご報告します。

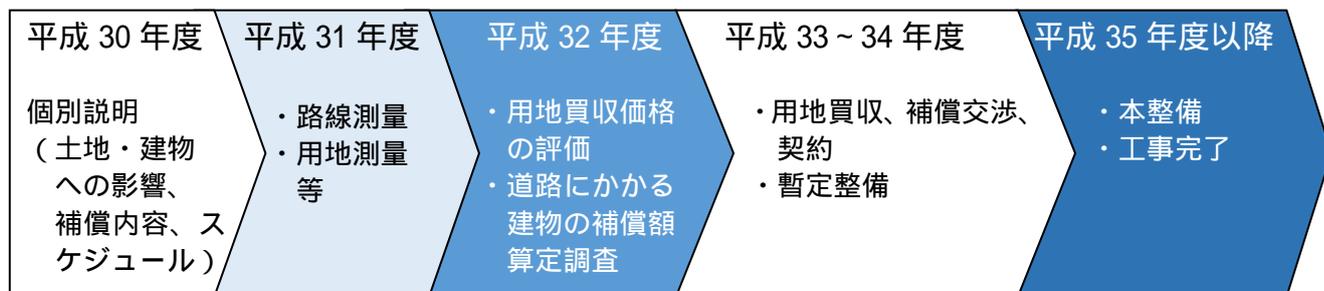
最優先整備路線の今後の進め方について

まちづくり勉強会では、住宅市街地総合整備事業により行うまちの骨格道路の整備について最優先整備路線として、3路線（4-1、8、10-1号線）を位置付けました。

最優先整備路線については、以下の流れで皆様のご協力を得ながら、合意が得られたところから整備を行ってまいります。

平成30年度は、個別の権利者に土地・建物への影響、補償内容についてご説明します。

今後の進め方（案）



暫定整備



本整備

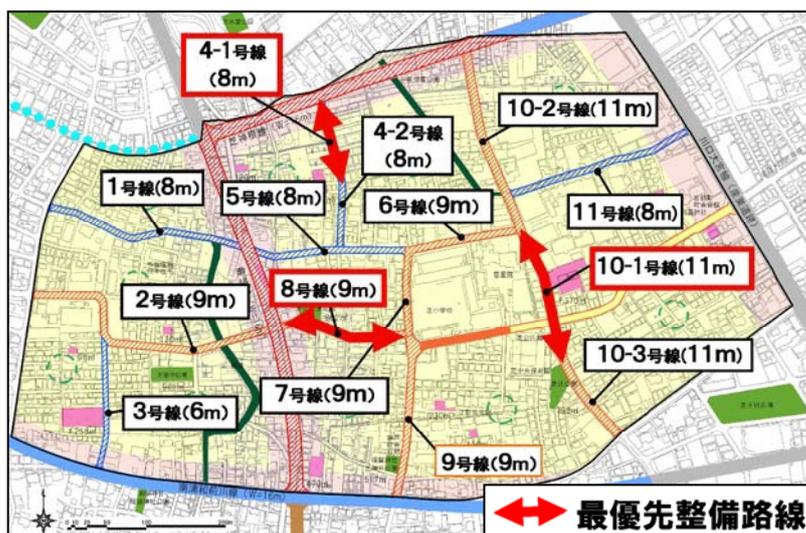
担当窓口について

平成30年4月1日より、芝第2・第5地区のまちづくり全般に関する業務の担当窓口を区画整理課から市街地整備室へ変更いたします。

【担当窓口の案内】

川口市 都市整備部 市街地整備室
住所 〒333-0853
川口市芝園町3-17
川口市立教育研究所芝園分室
電話 048-264-5321

■まちの骨格道路の最優先整備路線



路線別説明会の開催報告

日時：平成30年3月3日(土) 10:00~11:45
 平成30年3月8日(木) 19:30~21:00
 会場：川口市芝市民ホール2階大会議室 参加者：11名
 テーマ：まちの骨格道路4・8・10号線の道路計画について
 今後の進め方



■路線別説明会 会場風景

まちの骨格道路4・8・10号線の道路計画について

まちの骨格道路4・8・10号線の道路計画案をご紹介しました。道路計画案は昨年度意向調査でうかがった回答を考慮しつつ、沿道建物等への影響の少ない合理的な線形として計画しました。

最優先整備路線(4-1、8、10-1号線)については、平成30年度以降、個別に権利者の方へご説明し、合意が得られれば、用地買収や補償交渉等を行い、整備を進めてまいります。

道路計画の考え方

4号線

北側の4-1号線はすでにセットバックしてある用地を考慮して、両側拡幅としています。

南側の4-2号線は現況道路を活用し、また、カーブが緩くなるように東側への拡幅としています。

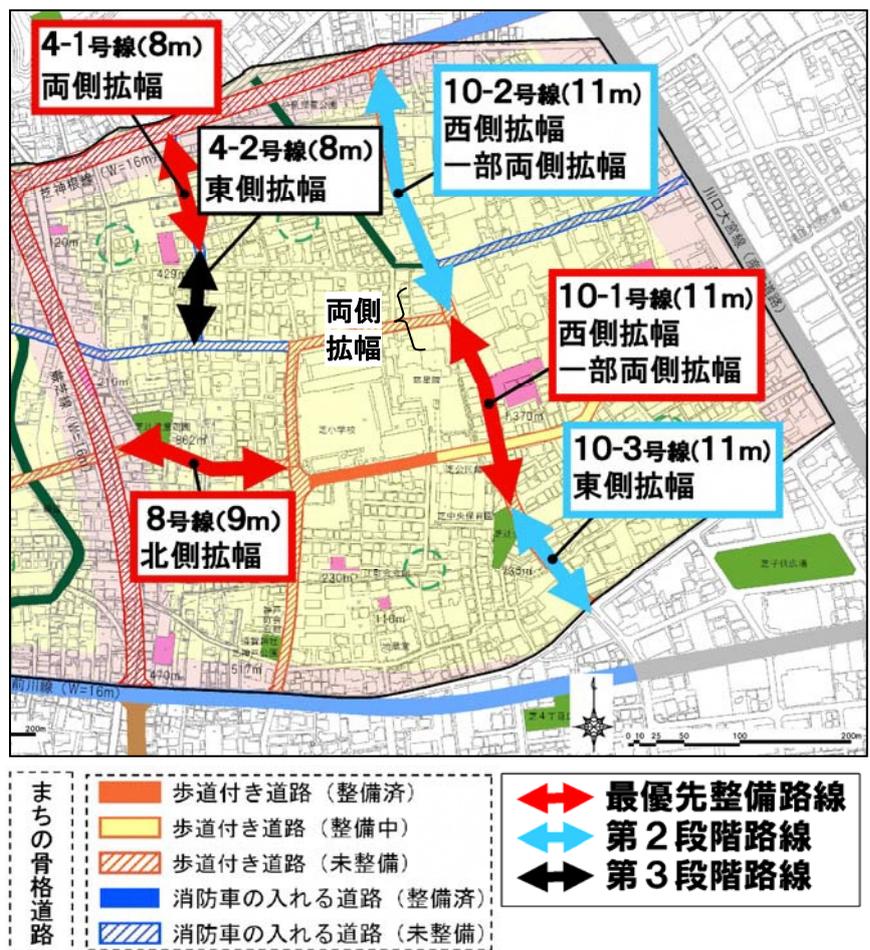
8号線

建物影響が一番小さくなる北側への拡幅としています。

10号線

基本的には10-1号線、10-2号線は建物への影響と線形を考慮して西側、10-3号線は東側への拡幅としています。ただし、10-1号線の一部は現況道路が蛇行しているため、両側への拡幅としています。

【4・8・10号線の道路計画案の拡幅方針】



※骨格道路説明会では、現況図の上に道路線形を重ねて表示した図面でご説明いたしました。

意見交換(質疑応答)

路線別説明会の質疑応答を以下にまとめました。

【1】最優先整備路線について (拡幅方向について)

意見1 : 拡幅方向の考え方はどうなっているのか？

事務局 : 拡幅方向については、権利者の意向や整備の合理性(建物への影響の少ない線形等)から市で判断を行い、お示ししています。

(選定について)

意見2 : 最優先整備路線を選んだのは、アンケート等で多くの賛成があったからなのか？

事務局 : 最優先整備路線については、アンケートで全員の方から賛成をいただいているわけではありませんが、比較的賛成が多い(すなわち実現性が高い)路線と判断し、決定いたしました。まずは、最優先整備路線を早期に整備して、皆様に骨格道路の整備効果などを実際にご覧いただきたいと思いますと考えています。

【2】整備方法について (用地買収について)

意見3 : 権利者が合意したら、連続性がなくても買収していくのか？

事務局 : 連続性や一団性に関わらず、合意をいただいたところから、用地買収させていただきます。

意見4 : 買収する土地の評価はどう行うのか？

事務局 : 土地の評価は不動産鑑定評価によって行います。また、用地買収の結果、残った土地の単価が下がってしまう場合については、その単価の差額分について「残地補償」として補償いたします。

(住市総事業について)

意見5 : 住宅市街地総合整備事業はどういったものか？法に基づくのか？

事務局 : 住宅市街地総合整備事業(以後住市総事業と略す)は国土交通省の要綱事業であり、法には基づかない任意の事業です。自治体が整備計画を作り、その計画に基づき、国から補助金をもらえる制度もあることから、それらを財源として事業を進めてまいります。

意見6 : 住市総事業はどれくらいの強制力があるのか？

事務局 : 住市総事業は任意事業のため強制力はありませんが、地域の安全性向上等のため、沿道の皆様にご協力をお願いしながら、整備をしていきたいと考えています。

意見7 : 最終的には土地区画整理事業のように法的強制力がないと進まないのではないのか？

事務局 : 住市総事業は、川口市内で実際に行われ、これにより整備が実際に進んでいる地区もあります。また、全国的にも多くの地区で行われており、実績のある事業です。

本事業で密集市街地の改善や避難路の整備を行い、安全なまちとするため、皆様の協力を得て、合意が得られたところから整備をしていきます。なかにはすぐにはご協力いただけない方もおり、時間がかかるかもしれませんが、川口市として責任を持って、進めてまいりますので、是非ご協力の程、お願いしたいと思います。

意見8 : まちの骨格道路の整備について、途中で強制力が付くように変わる可能性はないか？土地区画整理法に基づき整備を行う区域はどこか？

事務局 : 最優先整備路線を含むまちの骨格道路については、住市総事業により整備を行います。基本的には変わることはありません。

都市計画道路沿道は土地区画整理法に基づき、区画整理による整備を行います。

【3】その他

(予算について)

意見9：予算は確保しているのか？

事務局：芝第2・第5地区全体の整備について住市総事業として約90億円の予算を見込んでいます。必要に応じて国の補助金等をもらい、川口市として最後まで責任を持って整備を行います。

(道路の完成時期について)

意見10：道路の完成はいつごろか？

事務局：任意の事業のため、現時点では整備完了時期を明確にお示しできません。権利者の合意が得られれば、早期に整備が行えます。市としては、ご理解が得られるように努力していきたいと考えています。

(補償交渉について)

意見11：補償交渉して合意が得られない場合はどうなるのか？

事務局：権利者の合意が得られるようお願いを続けていきます。どうしても買収出来ない場合は、できる限り、周囲との整合性がとれるようにして整備を完了する可能性も考えられます。

意見12：嫌な話で予算があると聞いたら、補償を多めにもらえるのではないかと思う人もでてくるのではないか。

事務局：本事業は税金を投入して整備を行っていきます。そのため、補償額の算定は公平でかつ公正な基準に基づく必要があります。ご不満を持たれる方もいるかもしれませんが、基準に沿って補償額の提示をしていきます。

(賃借人への説明について)

意見13：賃借人への交渉は市で行うのか？

事務局：賃貸契約に関する内容については、大家さんと賃借人の方の間で行うことになります。その後、大家さんの了解を得て、補償交渉を市で行います。

意見14：住市総事業は区画整理事業と異なり、賃借人に対してどう説明して良いか分からない。

事務局：大家さんの了解を基に、市で賃借人の方へ計画内容や補償等の説明を行い、事業協力をお願いします。

(賃借人への補償について)

意見15：骨格道路に影響する建物に賃借人がいる場合、補償はどうなるのか？

事務局：賃借人に対しては、引っ越し代や家賃等に対して補償があります。家賃補償については、今借りている物件の家賃よりも新たに借りる物件の家賃が高い場合に、その家賃の差額について最長で2年間、補償されます。また、敷金・礼金等の権利金は一部補償されます。細かな補償内容については、建物調査を行った後の補償交渉の段階でご説明いたします。

意見16：店舗の場合、家賃補償はあるのか？駅前に移った場合、家賃の差額分も補償されるのか？

事務局：店舗についても、同様に家賃補償があります。基本的な補償の考え方は、今の状況に対して損失を与えた場合の補償になりますので、今の状況から大きく変わる場合についての補償は、なかなか難しい面があります。

お問い合わせ

発行：芝第2・第5地区まちづくり勉強会 TEL：048-280-1207（直通）
事務局：川口市 都市整備部 区画整理課 Eメール：区画整理課のお問い合わせフォームより
住所：〒334-8511 川口市三ツ和1-14-3 メールを送信してください。
ホームページ：川口市役所ホームページのトップページから

【組織から探す→都市整備部→区画整理課→芝第2・第5地区のまちづくり】にてご覧いただけます。